

B i j l a g e 1 :
A d v i e s N i j e P l e a t s

ADVIES NIJE PLEATS

Agrarisch bedrijf, Familie Van der Valk,
Workum/Ferwoude



COLOFON

Nije Pleats, 18 februari 2014

Status rapport: definitief

Rapport opgesteld door:

Nije Pleats

De heer Barend van der Veen

Mevrouw Greet Bierema

Opdrachtgever:

Familie Van der Valk, Sud 154, Workum

In samenwerking met:

Gemeente Súdwest-Fryslân

De heer. S. Faber

Hûs en hiem

De heer T. Brill

INHOUDSOPGAVE

- 1 **Inleiding**
 - 1.1 Aanleiding
 - 1.2 Proces
 - 1.3 Leeswijzer

- 2 **Het bedrijf**
 - 2.1 Locatie
 - 2.2 Huidige bedrijfsvoering
 - 2.3 Wensen voor de toekomst

- 3 **Advies Nije Pleats**
 - 3.1 Proces
 - 3.2 Analyse
 - 3.3 Advies

- 4 **Checklist planologische toets**
 - 4.1 Beleidskader
 - 4.2 Hinder van bedrijven
 - 4.3 ProjectMER
 - 4.4 Verkeerslawaaï
 - 4.5 Waterparagraaf
 - 4.6 Ecologisch onderzoek
 - 4.7 Archeologisch onderzoek
 - 4.8 Externe veiligheid
 - 4.9 Luchtkwaliteit
 - 4.10 Bodemkwaliteit
 - 4.11 Verkeersaspecten
 - 4.12 Maatschappelijke haalbaarheid
 - 4.13 Financiële haalbaarheid

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De familie Van der Valk is voornemens het melkveehouderijbedrijf dat momenteel in Workum is gevestigd, nieuw te vestigen nabij Ferwoude. Om de ruimtelijk-landschappelijke inpassing van die vestiging van het bedrijf op de nieuwe locatie aan te tonen, is het voorliggende advies opgesteld. Dit advies kan worden gebruikt bij het planologisch regelen van de nieuwe vestiging van het bedrijf. Het is uitdrukkelijk geen vergunning op basis waarvan het bedrijf nu gerealiseerd kan gaan worden. Het daarvoor geldende (juridische) proces dient nog te worden doorlopen. Het voorliggende rapport biedt een basis voor dat proces.

1.2 Proces

Voorliggend advies is via het spoor van de Nije Pleats tot stand gekomen. Dit betekent dat er een proces gevolgd is waarbij alle partijen, die uiteindelijk het bouwplan moeten toetsen, betrokken zijn geweest. Door middel van een werksessie van de Nije Pleats op het erf van de initiatiefnemer is met alle betrokkenen/deskundigen gekomen tot een ontwikkelingsconcept voor het bedrijf voor de komende jaren. In het voorliggende advies wordt dit concept concreet gemaakt, zodat de nieuwe vestiging van het bedrijf planologisch kan worden geregeld.

Deze proceslijn betekent een commitment van de deelnemende partijen aan het resultaat van de werksessie. Zij zullen zich herkennen in de concrete uitwerking in het voorliggende advies.

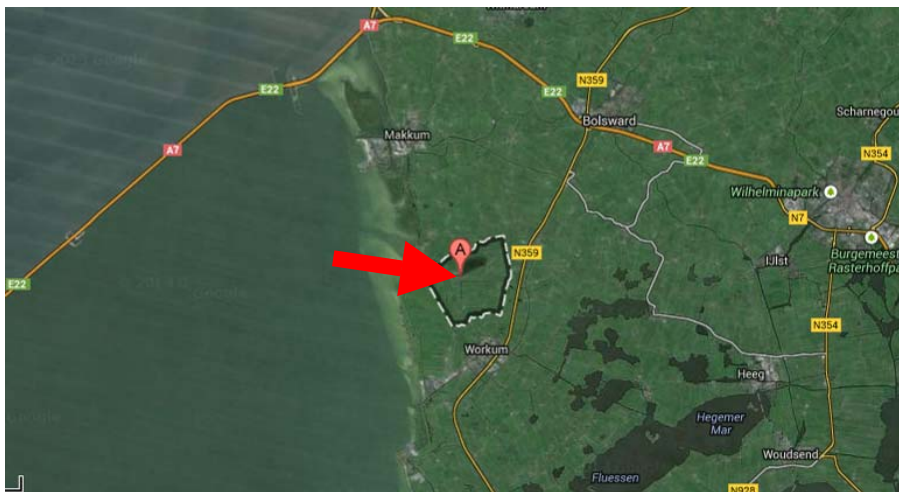
1.3 Leeswijzer

Achtereenvolgens wordt in dit advies ingegaan op het bedrijf (hoofdstuk 2), het advies van de Nije Pleats (hoofdstuk 3) en een checklist voor de planologische toets (hoofdstuk 4).

2 HET BEDRIJF

2.1 Locatie

Het huidige bedrijf van de familie Van der Valk is gelegen binnen de stadsgrenzen van Workum aan het Súd. De beoogde locatie voor nieuwbouw ligt ten noorden van het dorp Ferwoude. Dit dorp ligt in het westen van de provincie Fryslân tussen de plaatsen Bolsward, Workum en Makkum. De nieuwbouwlocatie ligt aan de noordzijde van het dorp en zal worden ontsloten door de weg tussen Wonneburen en Ferwoude



Figuur Ligging erf in de regio (Bron: Google Maps, 2014)



Figuur Ligging erf ten opzichte van het dorp (Bron: Google Maps, 2014)

2.2 Huidige bedrijfsvoering

De familie Van der Valk heeft momenteel een melkveehouderij in de stad Workum, gecombineerd met het verstrekken van logies en ontbijt op het boeren erf. Op deze locatie worden momenteel zo'n 75 koeien gemolken en een aantal stuks jongvee gehouden.



Foto bestaande erf in Workum (Bron: Google Maps, Streetview, 2014)

2.3 Wensen voor de toekomst

De zoon van de heer Van der Valk wil graag het bedrijf overnemen. Hij heeft nu een baan 'buiten de deur', maar gaat voor een toekomst op het boerenbedrijf. De heer Van der Valk wil zijn zoon graag een goed toekomstperspectief meegeven. Uitbreiding op de huidige locatie aan de stadsrand van Workum is niet reëel. Daarom is in Ferwoude een agrarisch bedrijf aangekocht met ongeveer 40 hectare grond als huiskavel. Op die locatie worden ongeveer 65 stuks melkvee gehouden met bijbehorend jongvee. Het aangekochte bedrijf ligt echter in de dorpskom van Ferwoude. Het is een ongewenste situatie (vanwege mogelijke hinder voor omwonenden) om op die locatie het bedrijf verder uit te breiden om ook de melkkoeien van het bedrijf in Workum daarheen te verplaatsen. Het gaat in totaal om ongeveer 140 stuks melkvee die gehuisvest moeten worden. Al het jongvee zal in Workum een plaats krijgen in eerste instantie. Later is het de wens om ook het jongvee in Ferwoude te huisvesten en de agrarische activiteiten in Workum vrijwel geheel te stoppen.

Omdat de huidige locatie van de boerderij in Ferwoude verre van optimaal is, is het de wens om elders in de huiskavel een geheel nieuw bedrijf te realiseren (en de bestaande boerderij met opstallen te verkopen). De familie Van der Valk heeft daarvoor een perceel ten noorden van Ferwoude in gedachten. Dat perceel ligt bijna centraal in de huiskavel en is voor een goede bedrijfsvoering optimaal. De familie Van der Valk wil namelijk te allen tijde de koeien in de wei hebben kunnen lopen. Met een locatie midden in de huiskavel ontstaan daarvoor de beste mogelijkheden; zeker ook omdat de koeien met een melkrobot gemolken zullen gaan worden en de loopafstanden van de wei naar de stal/robot zo kort mogelijk moeten zijn.

Het programma voor het nieuwe bedrijf betreft een ligboxenstal van ongeveer 45 bij 35 meter, een wagenberging, sleufsilo's en uiteraard een bedrijfswoning. Het heeft de voorkeur van de familie Van der Valk om een nieuwe ontsluiting te realiseren op de weg tussen Ferwoude en Wonneburen. Daardoor kan het dorp worden ontlast van vervoersbewegingen van en naar het nieuwe bedrijf. In de huidige situatie moet namelijk al het verkeer door het dorp om bij de bestaande boerderij te komen. Dat is (met name door de aanwezigheid van een school op die route) een onwenselijke situatie. De familie Van der Valk wil dit knelpunt graag samen met de realisatie van het nieuwe bedrijf oplossen. Door het realiseren van een nieuwe ontsluiting kan tevens een nieuwe wandelroute worden aangelegd langs de oude boerderij en het nieuwe bedrijf, waardoor er voor het dorp een nieuw 'dorpsommetje' ontstaat. Ook dat is een maatschappelijk wenselijke ontwikkeling voor het dorp Ferwoude.



Foto beoogde nieuwe locatie (ongeveer 100 meter het land in vanaf het punt waar de foto is genomen) (Bron: Google Streetview 2014)

3 ADVIES NIJE PLEATS

3.1 Proces

Op 12 december 2014 is een werksessie van de Nije Pleats gehouden. De werksessie werd gehouden op het erf van de familie Van der Valk aan het Súd 154 te Workum. Bij de bijeenkomst waren aanwezig:

- dhr. J. van der Valk, initiatiefnemer
- dhr. P. van der Valk, initiatiefnemer
- dhr. S. Faber, gemeente
- dhr. T. Brill, hûs en hiem
- mevr. G. Bierema, landschapsarchitecte
- dhr. B. van der Veen, Nije Pleats

3.2 Analyse

Op de onderstaande kaart uit omstreeks 1926 uit de Grote Historische Atlas van Fryslân, valt een denkbeeldige driehoek op. Deze wordt gevormd door een patroon van wegen en vaarten (in oranje aangegeven). De kernen Gaast, Ferwoude en Wonneburen bevinden zich aan de rand van die driehoek. De ruimte, polder genoemd, is open en bestaat uit weidegrond. Er ontbreekt bebouwing. Ter afwatering (in blauw aangegeven) stroomt er centraal in de ruimte de Gaaster Indijk vanuit het noordoosten naar het zuidwesten. De zijsloten sluiten hier loodrecht op aan. Ook sluiten de zijsloten van de Gaaster Oudvaart en de vaart vanuit Workum steeds loodrecht op de beide vaarten aan.



Door de driehoekige vorm van het gebied ontstaat zo een bijzonder kenmerkend slotenpatroon, met een driehoekig perceel aan de noordzijde van Ferwoude (in groen aangegeven). Binnen de driehoek en in de open ruimte zijn drie wegen aanwezig (in roze aangegeven). De huidige bebouwing in Ferwoude, die aan de noordzijde van de Djippert staat, staat aan dat padenpatroon.

De kern van Ferwoude werd als het ware ingeklemd tussen twee parallel aan elkaar gelegen en noord-zuid verlopende patronen. Nergens staat een boerderij vrij in de ruimte, deze staat altijd aan een vaart of een weg. De grote stelpboerderijen aan de weg staan altijd met de voorkant naar die weg gekeerd, en daardoor aan weerszijden van Ferwoude oost-west gesitueerd.



Anno 2013 is er ingepolderd, is de kern Ferwoude iets uitgebreid met bebouwing, zijn er ligboxstallen bij de boerderijen gebouwd, zijn hier en daar sloten gedempt en wordt er mais geteeld in de polder. De twee binnendoor paden zijn afsloten en deels verdwenen.

3.3 Advies

De openheid van het landschap en het kenmerkende slotenpatroon van de polders worden zeer gewaardeerd; net zoals koeien zien lopen in de weide en een rondwandeling kunnen maken. Met de bouw van de nieuwe boerderij blijkt het mogelijk te zijn om deze vier wensen te verwezenlijken. Alle vier spelen een rol bij de locatie van de boerderij. Overlast moet worden voorkomen, waaronder die van licht in het donker, met name aan de zijde van de meeste openheid. De wensen zijn benoemd door de bewoners uit het dorp en de gemeente.

De locatie

Vanuit het gewenste functioneren van het bedrijf en de gronden in eigendom, wordt een locatie zover als mogelijk naar het noorden voorgesteld. Dit houdt in dat deze locatie zich aan het einde van het bestaande smalle betonpad bevindt. Een nieuwe plek aan een cultuurhistorisch lint. De locatie is op onderstaande luchtfoto met een rode stip aangegeven. Visueel zal het erf gaan horen bij het silhouet van de rand van Ferwoude. Alle bebouwing bij de overige clusters in de omgeving kennen ongeveer een zelfde afstand tussen de bebouwing onderling. De locatie is zo ook niet pal voor het uitzicht

van de buren. Sociaal richten de bewoners van het nieuwe erf zich op Ferwoude, dus is het zeer plezierig dat de woning aan de zuidzijde van de stal kan worden geplaatst, met zicht op het dorp.



Figuur met de nieuwe locatie (rode stip) in de omgeving



Figuur met de nieuwe locatie (witte vlak) in relatie tot het dorp Ferwoude

Het slotenpatroon en koeien in de weide

Door het nieuwe erf aan de westzijde van het cultuurhistorische pad te plaatsen en de gewenste maat van het erf, blijkt het mogelijk om binnen het kenmerkende slotenpatroon aldaar te blijven. De weiden waarin de koeien zich zullen bevinden, liggen dan aan drie zijden. Mogelijk aan vier zijden, als het maisland zou kunnen worden verworven. De maat van het erf komt overeen met die uit de omgeving.

Rondwandeling

In principe gaat het bij het functioneren van het nieuwe bedrijf niet om dit “rondje”, maar het kan zo wel ontstaan, omdat niet van het huidige betonpad gebruik kan worden gemaakt. Er is een nieuwe weg noodzakelijk, omdat het begin van het pad geen eigendom is. Voorgesteld is om deze weg parallel en oost-west langs een bestaande sloot aan te leggen. Dit lijkt een ieder een logische plek. De wens is om het bestaande betonpad als fiets- en voetverbinding te kunnen gebruiken.

Hinder

De afstand tussen de locatie en de dichtstbijzijnde bebouwing is meer dan 100 meter, en dus ruim voldoende.

Door te zorgen dat er zo min mogelijk licht in de stal aan de noordkant te zien zal zijn, kan aan de wens om de polder zo donker mogelijk te houden, worden voldaan. Door de ‘stedenbouw’ van het erf blijkt dit mogelijk.

De ‘stedenbouw’ van het nieuwe erf

Met de componenten stal, uitbreiding van die stal, werktuigenberging, losstaande woning, voeropslag, dammen naar weilanden, ventilatie in de stal, zon in huis, erfbeplanting en uitzicht op paden, dorp en koeien, is het volgende patroon ontstaan (zie onderstaande schets). Daarbij is het van wezenlijk belang geacht om voort te gaan op het cultuurhistorisch patroon in de omgeving. Dat houdt in dat de woning met de voorzijde aan het betonpad staat en dat de nokrichting van de stal oost-west is.

De bijgevoegde schets is een schema in grove lijnen opgezet, die verder uitgewerkt dient te worden. Belangrijk is om bij de indeling te beginnen aan de westzijde van het voorgenomen erf en vervolgens naar de oostzijde verder te werken. Ook is het heel belangrijk om al met de uitbreiding van de stal rekening te houden. Zowel de woning als de werktuigenberging staan in lijn met elkaar en juist niet in lijn met de stal, zodat er een binnenruimte ontstaat. De werktuigenberging schermt het licht in de stal in de eerste tijd ook iets af, totdat de erfbeplanting voldoende dicht en hoog is. De woning bestaat uit één laag met een kap en de kaprichting mag afwijkend zijn van die van de overige bebouwing. De woning heeft een cockpit functie.

Om deze ook enige allure te geven is het gewenst om met de voorzijde niet op vijf meter van het betonpad te bouwen, maar op grotere afstand.

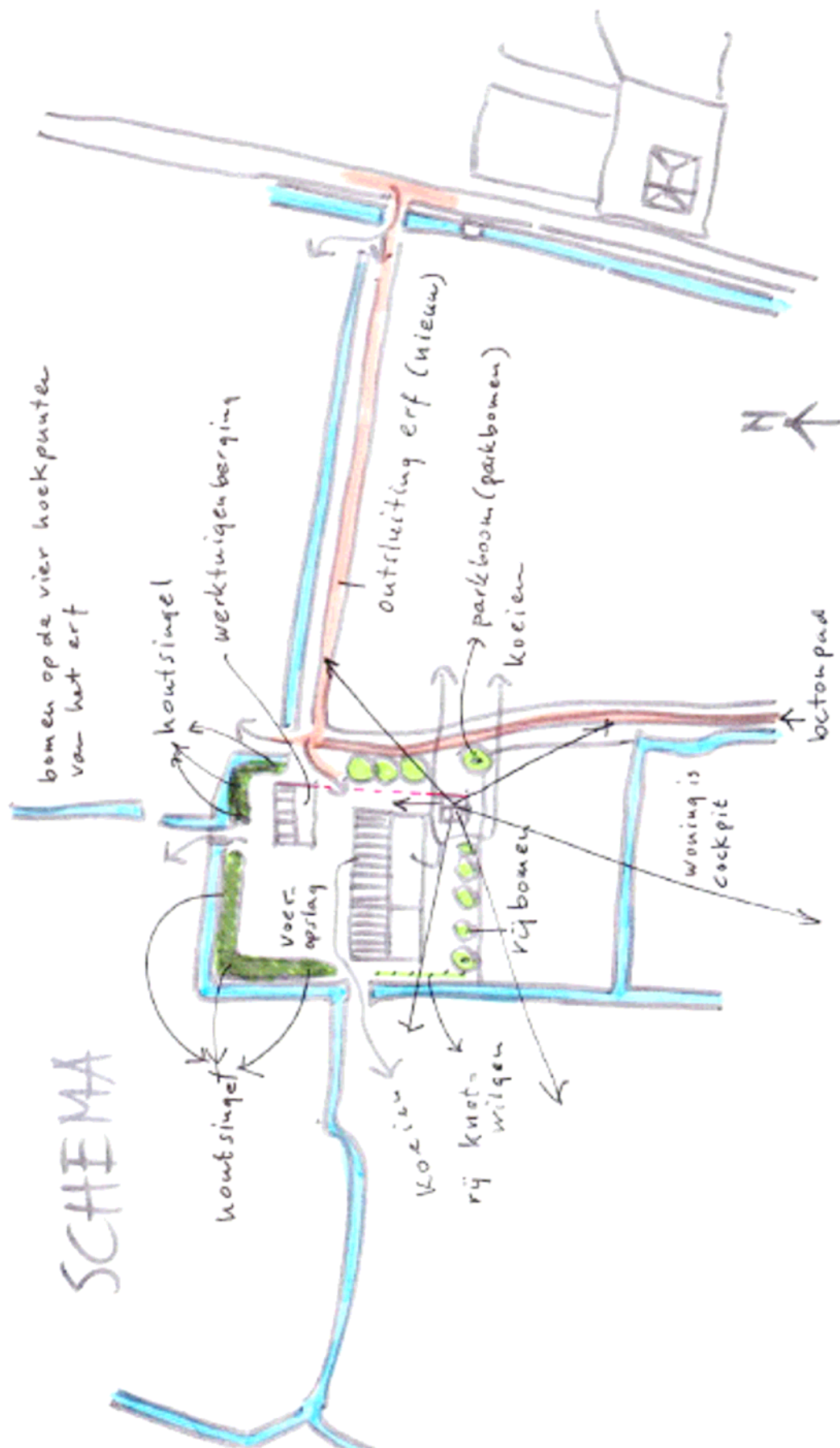
De bebouwing

In de architectuur van de drie gebouwde componenten wordt getracht om aan te geven dat deze ergens familie van elkaar zijn. De kleuren zijn gedekt, lichte kleuren worden in de stal en de werktuigenberging geheel vermeden. De stal Gordijnen zijn zodoende donker en de boeien zijn ook donker. De lichtstraat op de stal is helder van kleur en heeft geen opstaande rand. De pannen op het dak van de woning zijn eveneens donker. De kleuren baksteen in de drie volumes komen onderling overeen. De opzet gaat er niet van uit om onopvallend te zijn, maar om niet onnodig op te vallen.

Omdat de positie van de stal dusdanig goed is, zijn zonnepanelen mogelijk. Ook deze zijn gedekt van kleur. Het dak is zo groot, dat er vele panelen op zouden kunnen worden aangebracht.

De beplanting

Ten opzicht van de beplanting is er een tweedeling op het erf: de volledig gesloten beplanting aan de noordzijde, en een meer transparante beplanting aan de zuidzijde. Zo ontstaat ook luwte in de open ruimte. Het plantvak van de houtsingel is minimaal vijf meter breed en bestaat uit streekeigen soorten zoals ten minste wilg, els, es en esdoorn. Daardoor (i.v.m. overhangende takken) moet worden uitgegaan van de breedte van acht meter. Er blijft één doorzicht halverwege open, mogelijk later als koepad te gebruiken. De zuidzijde bestaat uit een rij bomen zoals esdoorn en knotwilgen. Hagen en fruitbomen passen bij de woning, evenals één of meer parkbomen op de hoek. Essentieel is dat er op de vier hoekpunten van het erf bomen staan.



4 CHECKLIST PLANOLOGISCHE TOETS

- 4.1 Beleidskader
- 4.2 Hinder van bedrijven
- 4.3 ProjectMER
- 4.4 Verkeerslawaaï
- 4.5 Waterparagraaf
- 4.6 Ecologisch onderzoek
- 4.7 Archeologisch onderzoek
- 4.8 Externe veiligheid
- 4.9 Luchtkwaliteit
- 4.10 Bodemkwaliteit
- 4.11 Verkeersaspecten
- 4.12 Maatschappelijke haalbaarheid
- 4.13 Financiële haalbaarheid